



Cultuurhistorische Verkenning

Peperstraat Zaandam

Team Erfgoed Zaanstad
Juni 2020

J. WUNANDS

Inhoudsopgave

1	Opgave.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing van het gebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van de Peperstraat	5
2.1	De 13e en 14 eeuw: het ontstaan van de Zaanderdam en dijken.....	5
2.2	De 15e en 16e eeuw: De ontwikkeling van de dorpen en het ontstaan van de Klauwershoek in Oostzaandam.....	6
2.3	Ontwikkelingen in de 17e eeuw en 18e eeuw: paden/ de Peperbuurt, buitendijkse gebieden ..	6
2.3.1	De Beatrixbrug en de Peperstraat	8
2.3.2	Kaartanalyse	11
3	Waardering	14
3.1	Huidige situatie en waardering blokken	14
3.2	Waardering gehele Peperstraat.....	20
4	Aanbevelingen	22
5	Beleidskader	24
6	Bronnen	24

1 Opgave

1.1 Aanleiding

De Peperstraat in Zaandam is in ontwikkeling. In deze straat, aan de oostzijde van de Zaan en deelgebied van Centrum Oost, heeft Accres Real Estate plannen om de straat te vernieuwen. Het plan bestaat uit het realiseren van ca 460 woningen in het gebied, waarmee wordt ingegaan op de groeiende vraag naar betaalbare woonruimte in de regio.

In november 2019 is door PPHP een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin bijna alle bestaande bebouwing langs de Peperstraat gesloopt wordt en vervangen door grootschaligere nieuwbouw. Tevens wordt de straat als verkeersader vervangen door een stedelijke binnenruimte met groeninvulling. Deze ontwikkeling staat op de agenda van het programma MAAK Zaanstad. De gemeente wil graag het gebied aan de oostzijde van de Zaan transformeren om het aantrekkelijker te maken en zo beter aan te laten sluiten bij het centrum. De gemeente heeft zichzelf de opgave gesteld om bestaande kwaliteiten in kaart te brengen en deze, waar kan, te behouden en tevens te verbeteren.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is vanuit de wet verplicht om cultuurhistorie mee te wegen. Om deze te kunnen meewegen is het belangrijk ze inzichtelijk te maken. Dit kan door het maken van cultuurhistorische verkenningen. Het beleid van de gemeente is daarom om eerst een cultuurhistorische verkenning te maken van een gebied en daarna een plan te maken gebaseerd op de bevindingen in zo'n verkenning, om zo met de benodigde kennis een afgewogen beslissing te kunnen maken.

De juiste volgorde om cultuurhistorie mee te wegen in plannen is dus:

- Wat heb ik? (=Inventariseren)
- Wat vind ik daarvan? (= Waarderen)
- Wat kan ik ermee? (=Planvorming)

In dit geval is deze volgorde niet aangehouden. Het plan is gemaakt zonder cultuurhistorische verkenning (inventarisering en waardering) vooraf. Om toch een goede afweging van belangen te kunnen maken is achteraf aan team erfgoed gevraagd om alsnog een cultuurhistorische verkenning te maken van het gebied. Deze ligt nu voor.

Deze Cultuurhistorische verkenning maakt de cultuurhistorische waarden van de Peperstraat inzichtelijk. Niet alleen de architectuurhistorische, maar ook de stedenbouwkundige en de cultuurhistorische waarden worden in deze verkenning omschreven. Zij kunnen een belangrijke inspiratiebron zijn voor de transformatie van dit gebied. Ook wordt er op basis van deze waarden advies gegeven hoe om te gaan met het bestaande.

1.2 Begrenzing van het gebied

De Peperstraat is het verlengde van de Gedempte Gracht. Het is een belangrijke verkeersontsluiting die na de Tweede wereldoorlog het centrum bereikbaar moest maken voor de vele nieuwe woningen die buiten het centrum verrezen. Hiervoor werd een nieuwe brug over de Zaan gebouwd en doorgetrokken over de Peperstraat. Hiermee werd dit direct de belangrijkste ontsluiting over de Zaan. Het te behandelen gebied in deze cultuurhistorische verkenning bevat de bebouwing aan weerszijden van de gehele Peperstraat. De bebouwing daaraan grenzend (Bloemgracht en Talmabuurt) vallen buiten dit onderzoek, maar hebben beiden wel een hoge cultuurhistorische waarde en het plan heeft invloed op deze bebouwing. ¹ Deze bebouwing is daarom wel in waarderingskaart opgenomen

¹ Cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad en beleidsstuk Historische dijken, linten en paden



Begrenzing van het gebied

1.3 Leeswijzer

De cultuurhistorische verkenning begint met de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van dit gebied. Vervolgens wordt de ontwikkeling van de straat beschreven. De waardering wordt vanuit de bestaande situatie opgezet en afgerond met aanbevelingen voor de toekomst.

2 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van de Peperstraat

2.1 De 13e en 14 eeuw: het ontstaan van de Zaanderdam en dijken

In de middeleeuwen bestond Noord-Holland achter de duinen uit een onbewoond veenmoeras met binnenmeren die in verbinding stonden met elkaar en met de zee. In de 11de en 12de eeuw werd het moeras ontgonnen door boeren. Zij maakten het land begaanbaar en groeven sloten om zo het land te ontwateren en geschikt te maken voor bewerking. Ook het veengebied aan weerszijde van de Zaan werd in deze tijd op deze manier ontgonnen. De eerste bewoners hadden zich in de 11de en 12de eeuw gevestigd bij de monding van de Zaan en groeven haaks op de rivier ontwateringssloten. In deze periode had de graaf van Holland het hof Oud-Zaanden gesticht nabij wat nu de Havenbuurt is. Door de vele ontginningen in het gebied daalde het land echter drastisch waardoor overstromingen ontstonden. Zo was er in 1178 een grote vloed. In deze tijd werd het hof Oud-Zaanden verlaten en werd besloten om dijken aan te leggen in het waterrijke Noord-Holland.

Al in de 12e of 13de eeuw werden de dijken langs het IJ en de Zaanmond aangelegd en rond 1300 was het dijkensysteem in Noord-Holland zo goed als gereed.

In het huidige historische hart van Zaandam waren aan het eind van de 12e eeuw of in de 13de eeuw dus al de zeedijken aanwezig. Op de westoever was dit de Hogendijk en op de oostoever de Zuiddijk. Beiden waren aangelegd om het land te beschermen tegen de getijden en overstromingen vanuit het IJ. Als sluitstuk van het dijkensysteem werd tussen 1288 en 1300 een dam in de Zaan aangelegd, de Hogendam. Deze dam verbond de Hogendijk en de Zuiddijk met elkaar. Om overtollige water vanuit het achterland af te voeren naar het IJ werden twee sluizen aangebracht in de dam. Wanneer de sluizen zijn geplaatst is niet duidelijk, maar het vermoeden bestaat dat dit vrij kort na de aanleg van de dam al gebeurde. Omstreeks 1313-1320 wordt voor het eerst melding gemaakt van een sluisje in de dam, de Wormersluis. Iets ten westen van deze sluis werd de Westzanersluis gemaakt. Volgens bronnen dateerde dit sluisje uit 1308. De dam is lange tijd de enige landverbinding tussen het oostelijke en westelijke deel van de Zaanstreek geweest.

Met de aanleg van deze dam start ook de geschiedenis van het huidige Zaandam. Bij sluizen is namelijk altijd zuurstofrijk water aanwezig door het borrelen en stromen van het water tijdens het schutten. Dit trekt vis aan. Het verpachten van het visserijrecht was dan ook altijd een belangrijke bron van inkomsten van de graaf van Holland. Tot de eerste bewoners van een dam met sluizen behoren dan ook altijd wat vissers. Dit blijkt ook uit archeologische opgravingen in de bouwput van het Zaantheater (net buiten het plangebied), waarbij een viskuik is gevonden naast 12e en 13e eeuwse aardewerk, het oudste aardewerk dat tot nu toe in deze buurt is.

De eerste bewoners bouwden hun huizen langs de zeedijken. De Hogendijk en de Zuiddijk zijn hiermee de eerste bewoonde straten van Zaandam. Zo ontstond aan beide zijden van de Zaan een nederzetting, Westzaandam en Oostzaandam. Aan de westzijde van de dam zijn sporen van bewoning en bedrijvigheid gevonden uit de periode 1280-1380.

De Hogendam vormde de verbinding tussen beide nederzettingen. Aan het begin van de 14de eeuw werden beide dorpen voor het eerst in de grafelijke rekeningen genoemd. Economisch vormden de tweelingdorpen een eenheid, maar bestuurlijk waren het gescheiden dorpen. Het westelijke dorp viel onder de banne van Westzanen en het oostelijke deel onder de banne van Oostzanen.

Omdat ook de Zaan zo nu en dan buiten zijn oever trad werden langs de Zaan ten noorden van de dam ook dijken gemaakt, de zogenaamde 'lage dijken'. De lage dijk langs de westelijke oever is vermoedelijk al in 1370 aangelegd. De lage dijk langs de oostelijke oever werd in 1414 voor het eerst vermeld. De dijken dienden niet alleen als bescherming tegen het water, maar vormden ook de wegen over het land naar de dorpen ten noorden van Oost- en Westzaandam. Langs de hoge en lage dijken breidden de beide dorpen zich steeds verder uit. Tevens werd vermoedelijk al in de 14e eeuw (rond 1350) een kapel

op een terp ten oosten van de dam gebouwd. Bij archeologisch onderzoek in deze buurt zijn scherven gevonden uit 1325. Het is daarom aantoonbaar dat aan het begin van de 14e eeuw al bewoning was op deze terp. In 1401 was de kapel in ieder geval al aanwezig. In 1449 werd deze kapel vergroot en kort na 1460 werd er een toren opgebouwd. Het buurtje om deze kapel zou zich later ontwikkelen tot de Klauwershoek. De Klauwershoek is daarmee het oudste buurtje van het historische hart van Zaandam.

2.2 De 15e en 16e eeuw: De ontwikkeling van de dorpen en het ontstaan van de Klauwershoek in Oostzaandam

In de 15^e eeuw bleven West- en Oostzaandam kleine nederzettingen. In Westzaandam stonden rond 1500 bijvoorbeeld maar zeven huizen. Pas in de 16e eeuw groeien beide dorpen flink. Zo waren er in 1514 al 185 huizen en 1200 inwoners aanwezig in het dorp en in 1543 stond in Westzaandam langs de Hogendijk en de lage dijk al aaneengesloten bebouwing. In de tweede helft van de 16^e eeuw werd de invloed van Amsterdam qua handel steeds groter. Dit had positieve gevolgen voor de Zaanstreek. De Zaan werd de belangrijkste toegang tot Noord-Hollandse wateren en daarmee groeide de activiteiten rond de Hogendam. Deze ontwikkeling zorgde ervoor dat de bevolking van de oude dorpen in de Zaanstreek, Westzaan en Oostzaan, naar Zaandam trokken. In 1546-47 werd de Westzanersluis vervangen voor een grotere sluis om aanvoer van bouw materiaal naar de Hondsbossche zeevering mogelijk te maken. De nieuwe sluis kreeg dan ook de naam de Hondsbossche Sluis. Ten westen ervan werd een gemeenlandshuis gebouwd waar het bestuur van de Hondsbossche vergaderde. Het pand diende tevens als onderkomen van de sluiswachter. Door drooglegging van de Beemster in het begin van de 17^e eeuw moest de Zaan meer water afvoeren. Om dit extra water te kunnen verwerken, bouwde men in 1611 een derde sluis, een spui- of duikersluis in de Hogendam.

In het laatste kwart van de 16^e eeuw brak voor Oostzaandam en Westzaandam een periode van economische opbloei aan. De scheepsbouw was één van de pijlers van de Zaanse welvaart. Zo'n zestig scheepswerven waren te vinden langs de Hogendijk, de Westzijde, de Oostzijde en de Zuidijk.

Tijdens de Tachtigjarige oorlog werden veel dorpen in de Zaanstreek door de Spanjaarden verwoest. Ook Westzaandam onderging dit lot. Aan de oostzijde was de kapel op de terp in vlammen opgegaan, maar deze werd spoedig hersteld en in 1592 vervangen door een nieuwe kerk. Na deze verwoestingen maakte Zaandam een groeispurt door. Op de Hogendam werden huizen gebouwd en uiteraard waren ook diverse herbergen aanwezig. De dam was het ontmoetingscentrum van de dorpen geworden. De bebouwing breidde zich aan de westzijde uit langs de Hogendijk en aan de oostzijde rondom de kerk en langs de Zuidijk. Rond de kerk was inmiddels een bedrijvig buurtje ontstaan, bewoond door schippers, scheepstimmerlieden, vissers, zeevarenden en klauwers. Klauwers waren de ambachtslieden die de naden op het scheepsdek en in de wanden van het schip dichtten met henneptouw en pek. Zo kreeg het buurtje later de naam Klauwershoek. De Noorderkerkstraat gaf via de straat 'na 't Seiltie' (de huidige straat Klauwershoek) toegang tot de huidige Oostzijde. Ook hier ontstond steeds meer bebouwing. Dit gedeelte van Oostzaandam zou in de 17^e eeuw uitgroeien tot de Peperbuurt.

2.3 Ontwikkelingen in de 17e eeuw en 18e eeuw: paden/ de Peperbuurt, buitendijkse gebieden

Aan het begin van de 17e eeuw ging het voorspoedig met de economie in Noord-Holland. De VOC werd opgericht en het Twaalfjarig Bestand was in 1609 ingegaan. Hierdoor kon de handel floreren. Zaandam ontwikkelde zich in deze periode tot grootste industriegebied van Europa. In Zaandam concentreerde zich de scheepsbouw en aanverwante bedrijvigheid. Grote schepen die gebouwd waren op werven ten noorden van de dam, konden niet door de twee kleine sluisen. Daarom legde men in 1609 een overtoom aan zodat de grote schepen over de Hogendam getrokken konden worden. Hij heeft gelegen op het uiterst westelijke deel van de Hogendam, tegen wat nu de Damstraat is, onder de rij kleine horecazaakjes tegenover de Bruna. Later in de 17e eeuw verhuisden de meeste scheepswerven van de Binnenzaan naar de Voorzaan.

Tevens werd op de dam een nieuw gemeenlandshuis gebouwd en een paardenstal, hooischuur en wachthuisje voor de sluiswachter.

Westzaandam groeide nu harder dan het dorp aan de oostzijde. Werden hier in het begin van de eeuw nog 3 tot 4 huizen bij gebouwd, vanaf 1630 groeide dit aantal tot 20 huizen per jaar. Inmiddels waren de hoge en lage dijken en de dam volgebouwd en in het land kwamen industriemolens. Naar deze molens werden, dwars op de dijken, langs de uit de middeleeuwen daterende sloten, paden aangelegd. Vanwege ruimtegebrek langs de dijken werden deze paden bebouwd. De meeste paden zijn in de tweede helft van de 17e eeuw aangelegd.

Het oudst bekende padreglement van de Zaanstreek is dat van de Peperstraat uit 1622. Rond het pad ontstond de Peperbuurt, ook wel bekend als de Bierkaai. Bier- en wijnhandelaren hadden hier hun bedrijven. Samen met Klauwershoek vormde deze buurt het centrum van het 17e eeuwse "Saerdam". Hoewel er sprake was van twee dorpen met ieder hun eigen bestuur, werden de beide gedeelten buiten de Zaanstreek als één geheel gezien en stonden bekend als Saerdam, Zaardam, Saardam, Zanerdam, Sanerdam, Saenredam, Zaanredam, Saenderdam of Zaanderdam.

Ondanks de economische malaise in de Republiek in de 18e eeuw groeide Zaandam aan het begin van de 18e eeuw nog met gemiddeld 16 tot 17 huizen per jaar. Westzaandam met al haar paden was rond 1750 groter dan Oostzaandam. Hoewel Zaandam in de 18e eeuw nog steeds een dorp was, had het van alle gemeenten boven het IJ de meeste inwoners. Dit dorp aan de Zaan had meer inwoners dan de steden Alkmaar, Hoorn, Enkhuizen of Purmerend. Vreemd genoeg bleef midden in het dichtbevolkte centrum van Zaandam een groot weiland tussen de Hogendijk en het Rustenbrug onbebouwd. Aan de overzijde, direct ten zuiden van de Zuiderkerk, tegen de Zuiddijk aan, lag buitendijks een gebied met insteekhavens en een enkel gebouw en een grote houtwerf, de huidige Burcht. Langs de Zaan en in het veld daarachter stonden honderden industriemolens, bijna de helft van het totale aantal industriemolens in Holland.

De overtoom in de dam werd in 1718 gesloopt in 1722 werd de overwelfde Westzanersluis vervangen door de Grote Sluis in de vorm zoals die nu nog aanwezig is. Ook kwamen hier een accijnshuisje en een sluiswachtershuisje. Op schilderijen uit deze periode is te zien dat de bebouwing op en nabij de dam stedelijk oogt. De bebouwing langs de dijken, paden en rond de kerk bestond voornamelijk uit rechthoekige, smalle panden met afwisselend één of twee bouwlagen met een zadeldak. De bebouwing stond redelijk geordend langs de dijken, paden en rond de kerk. De panden waren deels van steen of 'versteend' en deels in hout opgetrokken. Uit afbeeldingen blijkt dat aan de westzijde van de dam de gevels wat rijker zijn uitgevoerd dan de gevels in Klauwershoek.

Tijdens de Tachtigjarige oorlog werden veel dorpen in de Zaanstreek door de Spanjaarden verwoest. Ook Westzaandam onderging dit lot. Na 1730 begon ook de economie in Zaandam terug te lopen, het inwoneraantal stabiliseerde zich. In deze tijd veranderde verder weinig in de dorpen. Op de kaart van Zaandam van Johannes Dou uit 1745 zijn de bebouwde dijken en paden te zien, evenals de molens in het veld. Deze structuur was in de 17e eeuw ontstaan en bleef in deze eeuw vrijwel hetzelfde. Aan het einde van de 18e eeuw ging het nog slecht met de economie in de Republiek en het politieke systeem was corrupt. De regenten hadden vooral hun eigen belang voor ogen en de stadhouder, Willem V, deed ook weinig tot niets voor het volk. Engeland verklaarde in 1780 ook nog de oorlog aan de Republiek. Daarmee stortte de economie definitief in. Grote bouwactiviteiten bleven daarom afwezig in deze tijd. In Zaandam werden zelfs huizen afgebroken.

2.3.1 De Beatrixbrug en de Peperstraat

In de periode na de Tweede wereldoorlog stelde de komst van het autoverkeer opnieuw nieuwe eisen aan de binnenstad van Zaandam. Zaandam werd aan de Oostzijde uitgebreid (Oostzijderveld) met nieuwe woningbouwontwikkeling. Hiervoor moest de bereikbaarheid en verkeerscirculatie van de stad worden verbeterd. De ontsluiting van Zaandam met Amsterdam vond plaats via de Hempont, waardoor de Provinciale weg langs het spoor in Zaandam de belangrijkste ontsluiting was. In het saneringsplan voor de binnenstad 'Plan Nieuwe Dam' (1954) werd de stedenbouwkundige visie gepresenteerd. Het gemeentebestuur van Zaandam koos voor een radicale aanpak om de verkeersproblematiek op te lossen en gaf op 30 november 1954 opening van zaken in het grootse Plan Nieuwe Dam.

Het ingrijpende plan behelsde de bouw van de Beatrixbrug, een nieuwe, bredere Wilhelminabrug, nieuwe toegangswegen en veel, heel veel breekwerk in de binnenstad. Ook was er behoefte aan woningsanering, om aan de nieuwe eisen van volkshuisvesting te voldoen.

In de periode 1958-'65 werd het ingrijpende plan uitgevoerd, waarbij naar schatting 200 huizen en bedrijfspanden verdwenen en het centrum van Zaandam een metamorfose doormaakte. Hierbij werd de gedempte gracht ingezet als belangrijkste verkeersontsluiting en werd deze voorzien van een nieuwe brug over de Zaan en doorgetrokken over de Peperstraat. Hiermee werd dit direct de belangrijkste ontsluiting over de Zaan.

De 'krakkemikkige' Peperhoek verdween volledig voor de aanleg van de oprit naar deze nieuwe Beatrixbrug, aangelegd in 1957. Op stedenbouwkundige schaal werden de verschillende functies kundig van elkaar gescheiden. Hoogteverschil zorgde ervoor dat voetgangers en auto's elkaar niet hoefden te kruisen. Een tussen onder de brug verbond beide zijden.



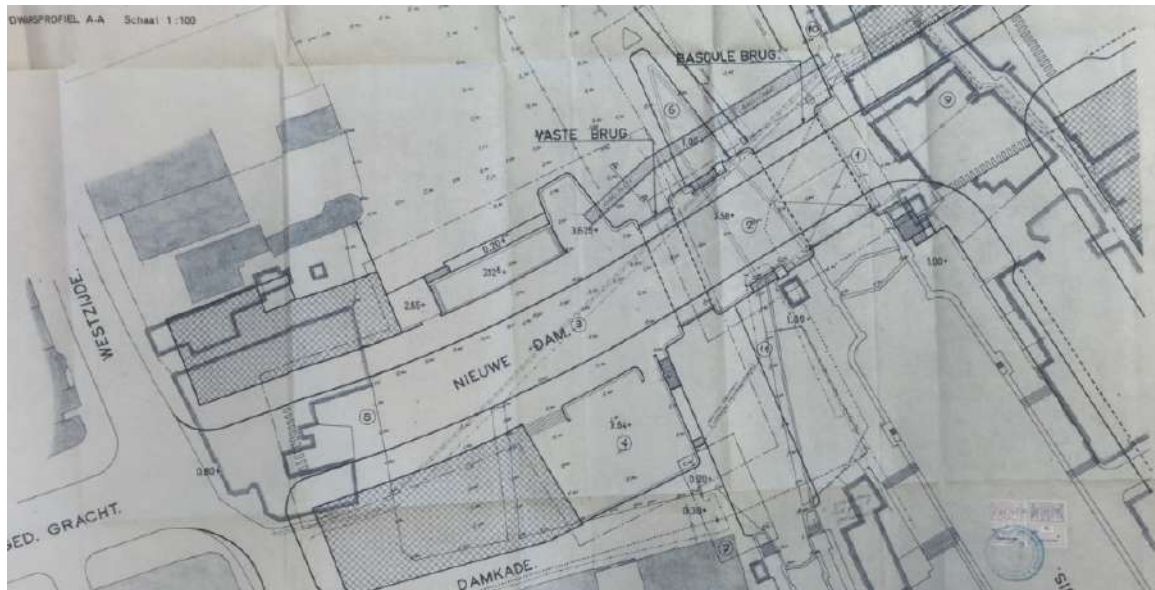
Franse straat en Kalverstraat (nu Peperstraat) 1950, (GAZ 41.03.007)



Peperstraat 1954 (GAZ 21.22527)



Peperstraat vml Fransepad 1966 (GAZ



Detailopname 'Plan Nieuwe Dam' 1954, met ingetekend de nieuwe structuur en de te slopen

De toename van het autoverkeer nam zulke grote getale aan dat er in de late jaren '50 grote wachtrijen stonden voor de Hempont. In 1959 werden er dagelijks 5800 auto's vervoerd waardoor er steeds meer stemmen opgingen voor een tunnel onder het Noordzeekanaal. In 1961 werd met de bouw van deze tunnel begonnen en in 1966 werd de Coentunnel geopend. Dit zorgde ervoor dat de Zaanstreek, dat voorheen enkel aan de westzijde met de Hempont aan Amsterdam ontsloten was nu de belangrijkste verkeersroute aan de oostzijde van de stad heeft liggen.



Peperstraat flats tegenover Beatrixflat (GAZ)

Winkelcentrum Peperstraat en Beatrixtoren

Na de oplevering van de brug nam de gemeente de voltooiing van het plan Nieuwe Dam ter hand. De nieuwe Peperstraat werd vormgegeven als een brede verkeersweg met 2 x 2 rijstroken, een breed trottoir en flatbebouwing in drie of vier bouwlagen. In de plint van de bebouwing waren winkels gedacht om de aanvoerroute naar de binnenstad te verlevendigen. De gemeente had zelfs het idee de aanlanding van de brug te ontwikkelen tot een winkelcentrum van allure. In de voorbereiding hiervoor werd overleg gepleegd met het 'Centraal Orgaan ter bevordering van Middenstandsbedrijven' (COM). Deze adviseerde het winkelcentrum niet groter te maken dan 30 tot 35 winkels, met een verhouding van winkels voor gebruiksgoederen en dagelijkse boodschappen van 3:1. Over de ruimtelijke opzet deed het COM de suggestie om de onmisbare tearoom zo centraal mogelijk in het plan te positioneren. De winkels en bovenliggende woningen zouden bij voorkeur door één exploitatiemaatschappij ontwikkeld moeten worden en niet door de gemeente of een woningbouwvereniging. In het voorjaar van 1957 benaderde de gemeente het Amsterdamse architectenbureau Ulrich en Kamphuis voor het maken van een schetsontwerp voor de bebouwing langs de Peperstraat. Anders dan in het plan Nieuwe Dam, waarbij aan beide zijden van de Peperstraat een langgerekt bouwblok was gedacht, kwamen de architecten met het idee om de straat een asymmetrisch profiel te geven door de bebouwing aan de noordzijde deels terug te leggen. Het U-vormige bouwblok uit het plan Nieuwe Dam werd in feite omgeklapt, zodat aan de Peperstraat een pleinruimte ontstond waar de bebouwing omheen was gelegd. De korte poot aan het kruispunt

met de Oostzijde was gedacht als een afsluitend volume met winkels en woningen. De korte poot aan de Zaan werd door Ulrich en Kamphuis getekend als een torenachtig volume van acht bouwlagen tegen het talud van de brug. Het idee van de Beatrixtoren was hiermee geboren.

De toren was de eerste, bescheiden vorm van hoogbouw in het centrum van Zaandam. Door de teruggelegde rooilijn van de Peperstraat en de ligging aan de Zaan zou deze een markante positie in het stadsbeeld innemen. Dat werd nog eens versterkt door de nieuw geprojecteerde weg op de oostoever, waarvan het verkeer in noordelijke richting recht op de toren zou afrijden. Met het ontwerp van Ulrich en Kamphuis zou het gebied rond de dam een metamorfose ondergaan en deze historische plek worden verrijkt met een modern markeringspunt. Toen het plan aan Zaanse ondernemers werd getoond, reageerden zij enthousiast. Met een nieuwe winkel op deze plek zou menig ondernemer 'van het schellinkje naar het balkon' promoveren. De grandeur die het plan uitstraalde, riep zelfs de vraag op of het plan niet te hoog gegrepen was voor Zaandam.²

De Beatrixtoren verbond verder de functies in het nieuw ontstane gebied op verschillende niveaus. Een restaurant met terras aan de Zaan, een doorloop met trappen langs de achterzijde en een publieke plint aan het nieuwe openbare plein.



Winkelcentrum Peperstraat (GAZ 22.20870)



Beatrixtoren (GAZ 41.03047)

² Beatrixtoren, Peperstraat 5 t/m 63, Zaandam, waardestelling drs. W.A. Galema en drs. D.A. van Hoogstraten in opdracht van gemeente Zaanstad p 5

2.3.2 Kaartanalyse



Kaart uit 1925; de Peperstraat is nog een pad met sloot



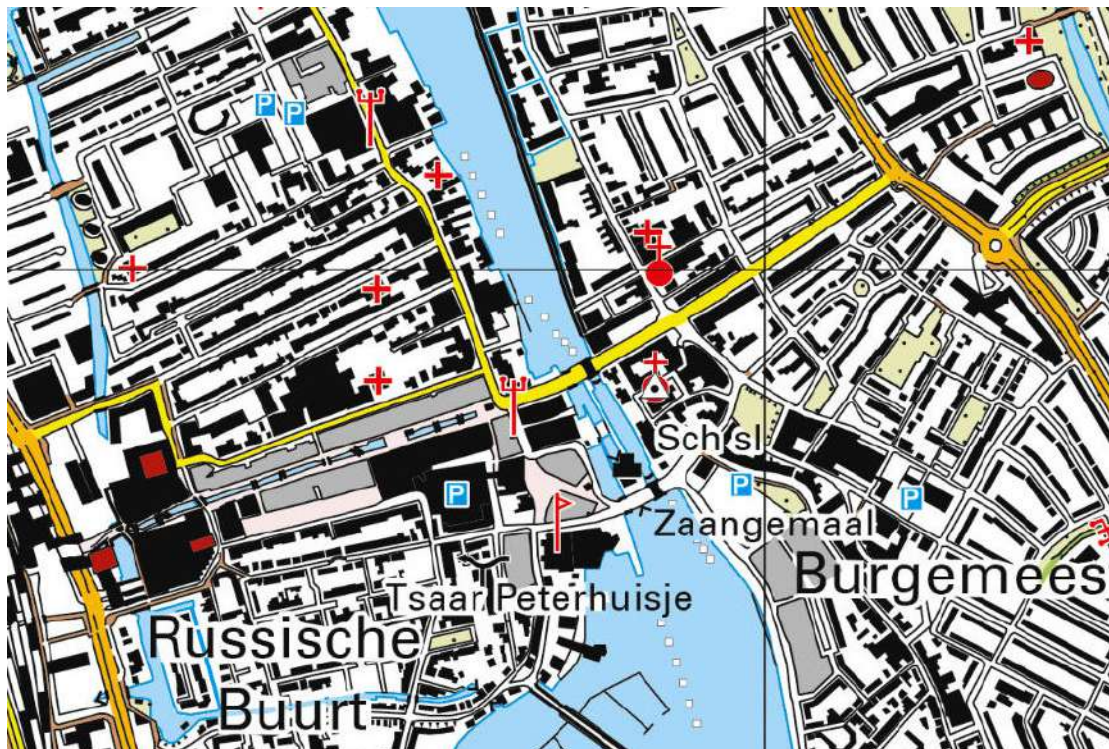
Kaart uit 1950; de sloot is gedempt en de bebouwing iets verdicht. Onder de blauwe pijl is de Talmabuurt gekomen



Kaart uit 1965 de nieuwe brug is aangelegd



Kaart uit 1969 de aansluiting met de nieuwe brug is gemaakt en de bebouwing erlangs staat gedeeltelijk ook



Huidige situatie is nog gelijk aan die van 1970 toen alles net aangelegd was



Overzicht van situatie voor bouw Beatrixflat ((GAZ 22.02206)

3 Waardering

3.1 Huidige situatie en waardering blokken



Kaart met de waardering van de bebouwing. In de groene ringen 4 blokken die de Peperstraat definiëren (v.l.n.r. blok 1,2,3 en 4). Daaruit kan geconcludeerd worden dat de blokken 1 en 2 (met overwegende rode, dus hoge waarden) het meest waardevol zijn. De laatste twee blokken zijn weliswaar van minder hoge waarde, maar dus niet zonder enige waarden. De rood gekleurde bebouwing eronder is de Talmabuurt. De witte ster is de Beatrixflat, die zeer waardevol is. In het zwart de historische dijkloop met van oorsprong kleinschalige bebouwing.

Blok 1 dit is het blok met de brug en de Beatrixflat (gele ster). Deze heeft de hoogste cultuurhistorische waarde (zie huidige situatie en waardering). De Beatrixflat is van hoge cultuurhistorische waarde zoals vermeld in de Waardestelling van december 2019.³ Ernaast een vierlaags complex met plat dak, waarvan de bouwstijl kenmerkend is voor de wederopbouwperiode en terugkomt in de het complex aan de overzijde van de straat ligt. Kenmerkend is het feit dat dit vierlaagse deel terug gerooid ligt. Op oude foto's is te zien hoe daar een pleintje voor lag, dat inmiddels gedeeltelijk plantsoen is.

Het complex aan de zuidzijde is door hoogteverschil getrapt gebouwd; dit geeft de horizontale benadering van de architectuurstijl een speelse onderbreking. Het pand heeft een redelijke mate van gaafheid.

Verder is hier ook een landschappelijk element van cultuurhistorische waarde; de oude zeedijk loopt voor de kerk langs en steekt de zaan over de vroegere dam en wordt via de Klauwershoek met de lagedijk langs de Zaan verbonden. Dit is een belangrijk historische landschappelijke structuur. De waarde ervan is beschreven in het rapport historische dijken, linten en paden en in de Cultuurhistorische verkenning Maak centrum Oost uit maart 2019.

³ Beatrixtoren-waardestelling drs. W.A. Galema en drs. D.A. van Hoogstraten december 2019 p 15



Groene lijn is oude Zeedijk en de blauwe lijn is de oude lagedijk, GIZ kaart van 1812



Complex met getrapte bouwdelen en speelse horizontaal georiënteerde architectuur nu en toen



Beatrixflat op achtergrond. Vormt een waardevol ensemble met vierlaags complex ernaast en plein/plantsoen nu en toen (GAZ 22.02257)

Blok 2 wordt gekenmerkt door twee gespiegelde bouwblokken van gelijke architectuur. De architectuur is kenmerkend voor de wederopbouw. Gaaf van hoofdvorm en met her en der nog oorspronkelijke winkelpuien. Dit blok heeft een iets minder hoge cultuurhistorische waarde als het eerste blok, maar is nog steeds van hoge waarde vanwege de ritmiek die de panden vormen als straatwand. Het pand van Prismaat op de hoek is van beduidend minder architectuurhistorische waarde en zelfs storend te noemen voor de straatwand



Blok 2 gezien met centrum in de rug. Aan deze zijde versterkt de gespiegelde architectuur elkaar. De blokken hebben een redelijke mate van gaafheid. De oude foto is van de andere kant genomen, maar laat zien dat er sprake is van redelijke mate van gaafheid (GAZ 22.02268)



De zuidzijde van de straat; de verschillende reclameuitingen maken het blok rommelig, maar onder deze reversibele ingrepen zit een waardevol lijnenspel en nog veel materiaal uit de bouwtijd.



Deze hoekbebouwing is architectonisch niet waardevol en zelfs storend in dit deel van de straat.

Blok 3 is anders van opbouw. Hier staat alleen aan de zuidzijde bebouwing. Deze is van minder hoge architectonische waarde als de gebouwen van blok 1 en 2. Aan de noordzijde van de straat is nu een parkeerplaats. Dit is vermoedelijk een busstation of een tankstation geweest, wat objecten zijn die horen bij een grote verkeersontsluiting zoals de Peperstraat ook bedoeld was. Een klein pandje (nu van makelaar Prismaat) is vermoedelijk of de wachtruimte van het busstation of het kantoortje van het tankstation geweest. Inmiddels is het niet meer als zodanig herkenbaar en alleen van cultuurhistorische waarde als blijkt dat het daadwerkelijk een functie ten behoeve van de straat heeft gehad.



Niet bijzonder waardevolle bebouwing aan de zuidzijde van de straat



Mogelijk overblijfsel van busstation of tankstation.

Blok 4 heeft aan de zuidzijde een blok met gelijke bouwstijl als de bouwblokken van blok 2. In principe is hier een bij de wederopbouw horende en waardevolle architectuurstijl (nadruk op horizontale lijnen; door winkelpuien, luifel en iets terugleggende bovenverdieping) gebruikt. Dit bouwblok grenst aan de Talmabuurt. Een vroeg 20^{ste} eeuwse buurt met hoge cultuurhistorische waarden. Omdat het in dit blok niet herhaald wordt aan de overzijde van de weg is de stedenbouwkundige waarde minder sterk. De noordzijde heeft namelijk nog de oude lintbebouwing die divers en kleinschalig is. Dat heeft dus vooral een historische waarde als oud stukje lint.



Blok aan de zuidzijde is hetzelfde als die van blok2, maar hier van mindere waarde omdat ie niet gespiegeld is.



Aan de noordzijde is de oude lintbebouwing goed te zien. Kleinschalig en divers van karakter

Algemeen; de straatinrichting heeft een afgeleefd en sleets karakter. Dit komt door de verschillende reclame-uitingen en diversiteit aan straatinrichting. Dit is zeker storend voor de uitstraling van de gehele straat. Op foto's van de opening van de Peperstraat is te zien hoe de straatverlichting wel eenduidig was.

In de loop der jaren er is er wel meer groen in de straat verschenen; kleine boompjes geplant in blok 2 geven een iets vriendelijker karakter aan de straat. Ook het pleintje naast de Beatrixtoren heeft een groene invulling gekregen. Op de oude foto's is niet goed te zien of de straat een groenplan had. Groene invulling is voor wederopbouwplannen altijd wel een belangrijk onderdeel. Dit vanwege de 'licht lucht en ruimte' opvatting en een stukje opvoeding over groen (boom- en plantsoorten)



Boompjes langs de gevels in blok 2



Parkeerplaats blok 3 heeft een paar solitaire bomen



Blok 1 heeft ook wat solitaire bomen

3.2 Waardering gehele Peperstraat



Waarderingskaartje Peperstraat met in rood, oranje en geel de waardering van de bouwblokken en in de groene ringen de 4 blokken die de Peperstraat definiëren (v.l.n.r. blok 1,2,3 en 4). De witte ster geeft de Beatrixflat aan. In het zwart de historische dijkloop met van oorsprong kleinschalige bebouwing met hoge waarden.

- De individuele panden aan het plan 'Nieuwe Dam' zijn wisselend in architectonische waarde. **De Beatrixtoren is van hoge architectuurhistorische waarde en heeft zeldzaamheidswaarde voor Zaanstad als eerste hoogbouw.** Het getrapt vormgegeven woongebouw aan de Peperstraat is eveneens van hoge architectonische waarde. Beide bouwdelen hebben ook cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en zijn relatief gaaf (blok 1). Blok 2 heeft eveneens hoge architectuurhistorische waarde al is deze iets minder dan blok 1. Blok 3 heeft aan de zuidzijde middelhoge/positieve waarde. De bebouwing aan de noordzijde valt buiten het plan maar heeft hoge waarden. Blok 4 heeft aan de zuidzijde weinig waarde. De bebouwing aan de noordzijde heeft middelhoge/ positieve waarde als overblijfsel van bebouwing aan een historisch pad. Dit zorgt voor een afleesbaarheid van de gegroeide historische structuur van de buurt.
- De historische structuur van de oude zeedijk die overgaat in de Lagedijk, inclusief kleinschalige bebouwing, is van hoge cultuurhistorische waarde.
- Het als zorgvuldig samengestelde **tuindorp Talmabuurt dat grenst aan de achterzijde van de bebouwing aan de Peperstraat is van zeer hoge cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.** Voor de waardering van deze buurt wordt verwezen naar de cultuurhistorische inventarisatie en waardering van sociale woningbouwwijken 1900-1945.
- De **stedenbouwkundige structuur van de Peperstraat als geheel als infrastructurele aanpassing dwars op de Zaan is van hoge cultuurhistorische waarde.**
- De **infrastructurele aanpassing en stadsvernieuwing van het plan 'Nieuwe Dam' uit de wederopbouw periode is van cultuurhistorische waarde.** Deze stadsvernieuwing ligt ten grondslag aan de groei van Zaanstad en de verbeterde aantakking op de regio. Het is het eerste project in het vormen van een stadscentrum van de streek.
- Het **sluiscomplex met openbare kades is van hoge cultuurhistorische waarde** vanwege de afleesbaarheid van de groei in de Zaanse industrie en las herkenbare ingreep uit de wederopbouwperiode wanneer verkeer een belangrijkere rol gaat spelen in de stad

- **De aan de talud van de brug gekoppelde openbare ruimten en de bijpassende hoogteverschillen zijn stedenbouwkundig van waarde.**
- De straatinrichting en -meubilair **is niet van waarde en zelfs storend** door gebrek aan eenduidige uitstraling.
- Het weinige **groen** dat de straat heeft is wel van **cultuurhistorische en stedenbouwkundige** waarde; niet alleen vanwege milieutechnische aspecten (natuurinclusief bouwen); ze passen ook goed bij de denkbeelden van de na de oorlog over licht lucht en ruimte en hadden zelfs vaak een opvoedkundig tintje.

4 Aanbevelingen

Met de herontwikkeling van het gebied rond de Beatrixbrug en de Peperstraat zouden een aantal cultuurhistorische waarden, zoals hierboven beschreven, behouden moeten blijven. Zoals uit de waardering blijkt, is er verschil in waarde tussen de verschillende blokken (ruimtelijke delen) van de Peperstraat. Voor de meest waardevolle delen (bijvoorbeeld blok 1) kan een ander regime gelden dan voor de minder waardevolle onderdelen. Door deze verscheidenheid in waardering aan te geven, wordt de transformatieruimte binnen een gebied duidelijk; daar waar de waarde hoog is, is de transformatieruimte laag en vice versa. Zo is geheel behoud niet noodzakelijk, maar gehele sloop ook niet.

Vanuit de waardering zijn de volgende aanbevelingen van belang:

- **Behoudt de bebouwing met hoge en middelhoge/ positieve waarde. Benader de vier afzonderlijke bebouwingsblokken al naar gelang hun waarde met behoud (hoge waarde) of met veel zorgvuldigheid (middelhoge/positieve waarde).** Alle bebouwingsblokken hebben een goede mogelijkheid voor **herbestemming**.
- **Behoud de Beatrixtoren als cultuurhistorisch waardevol object** aan de Beatrixbrug. Het gebouw is de **eerste hoogbouw in Zaandam** en markeert de ingezette stadsvernieuwing uit de wederopbouwperiode. De architectuur van de flat leent zich prima voor **herbestemming**; hiervan zijn in heel Nederland al meerdere goede voorbeelden te vinden. **Volg aanbevelingen** zoals opgenomen in **de Cultuurhistorische Verkenning Maak Centrum Oost** :

“Wederopbouw architectuur met waarden (zie waarderingskaart) behouden en mogelijk herstellen”.

Behoudt tevens het bouwblok ernaast en er tegenover. Samen met de flat vormt dit een **zeer waardevol ensemble met zorgvuldig vormgegeven architectuur** uit de wederopbouwperiode

- **De bebouwing aan de zuidzijde in blok 4 is van enige stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde en weinig waarde**, maar zou vervangen kunnen worden. Wel moe hierbij is het van belang dat de achterliggende kleinschalige bebouwing van de Bloemgracht en Talmabuurt gerespecteerd worden in bij eventuele nieuwbouw goed tot zijn recht komt.
- **Behoudt de Peperstraat als grootschalige stadsvernieuwing (een open as) uit de wederopbouwperiode.**
- **Behoudt het voormalige plan ‘Nieuwe dam’** tussen Westzijde en Oostzijde als openbaar publiek gebied als verlenging van het stadscentrum.
- **Benader de Peperstraat als twee verschillende deelgebieden; het wederopbouwgedeelte en de historische dijk met van oorsprong kleinschalige bebouwing.** Behoud en herstel waar mogelijk deze twee delen. Hierbij kan gedacht worden aan het herstel van de historische lijn van de Oostzijde naar de Klauwershoek. **Oriënteer hiervoor bijvoorbeeld de nieuwe bebouwing richting de historische dijk en hou deze kleinschalig, maar laat ook de doorsnijding van de Wederopbouwperiode zien.** Dit is een ontwerpopgave.

“Een overgang creëren van het straatpatroon van de Peperstraat naar het smalle middeleeuwse stratenpatroon van de Klauwershoek”

- **Bescherm het integrale ontwerp van de stedenbouwkundige opzet (de individuele objecten en samenhangende openbare ruimte) van de Talmabuurt, bijvoorbeeld door het**

aan te wijzen als gemeentelijk monument of als beschermd stadsgezicht. Hiermee blijven de cultuurhistorische waarden van deze wijk behouden.

- **Behoudt van de pad-achtige structuur, inclusief de kleinschalige bebouwing, van de Bloemgracht** zoals deze beschreven staat in het beleidsstuk Historische dijken, linten en paden.
- **Wees tevens zorgvuldig met de achterliggende bebouwing aan de Bloemgracht en de Talmabuurt bij planontwikkeling.**
- De aan de talud van de brug gekoppelde **openbare ruimten en de bijpassende hoogteverschillen zijn stedenbouwkundig van waarde** en kunnen bij een nieuwe invulling doorontwikkeld en versterkt worden.
- Houdt de kade rond het sluiscomplex openbaar en **herkenbaar als ingreep uit de wederopbouwperiode.**
- **Verbeter de groenstructuur, verkeerstructuur en straatinrichting.** In de Cultuurhistorische Verkenning Maak Centrum Oost staat als aanbeveling:
“Het brede wegprofiel die in de tweede helft van de 20ste eeuw is ontstaan versmallen en aansluiten op de ontwikkeling van de Gedempte Gracht, waar de grote verkeersdoorbraak nu is dichtgezet”
“Kruispunten inrichten als zichtbare ontmoeting van verschillende structuren”.
- Ontwikkeling van de straat is een uitgelezen kans om aan te sluiten bij de nieuwe vormen van **natuurinclusief** bouwen en **vergroening** van het centrum
- **Herstellen winkelfunctie in plint.** In de Cultuurhistorische Verkenning Maak Centrum Oost staat als aanbeveling:
“Winkelfunctie plint herstellen of inzetten als ontwikkeling voor woningen”
- Wanneer er sprake is van **sloop-nieuwbouw moet onderzocht worden of en zo ja welke archeologische waarden in het geding zijn.**

5 Beleidskader

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht. Zodoende is het sinds 1 januari 2012 geregeld in de omgevingswet dat cultuurhistorische waarden verankerd zijn in het proces van ruimtelijke ordening en moet bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan daarmee rekening worden gehouden.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen. In het binnenkort vast te stellen beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren, behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.

Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen. De Zaanse Kwaliteit, de Zaanse identiteit is belangrijk. MAAK.Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren.

6 Bronnen

- Ankum, L.A, en Jan Pieter Woudt.(1991). Encyclopedie Van De Zaanstreek. Zaanstad: Stichting Behoud Zaans Streekeigen.
- <http://www.zaans-industrieel-erfgoed.nl>
- <http://www.regiocanons.nl/noord-holland/zaanstreek>
- <http://archief.zaanstad.nl/beeldbank/>
- Historische dijken, linten en paden in de gemeente Zaanstad, cultuurhistorische verkenning, september 2019
- Cultuurhistorische verkenning Maak Centrum Oost, gemeente Zaanstad, maart 2019
- Cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945 , gemeente Zaanstad 2019
- Beatrixtoren, Peperstraat 5 t/m 63, Zaandam, waardestelling drs. W.A. Galema en drs. D.A. van Hoogstraten in opdracht van gemeente Zaanstad